PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saskatoon

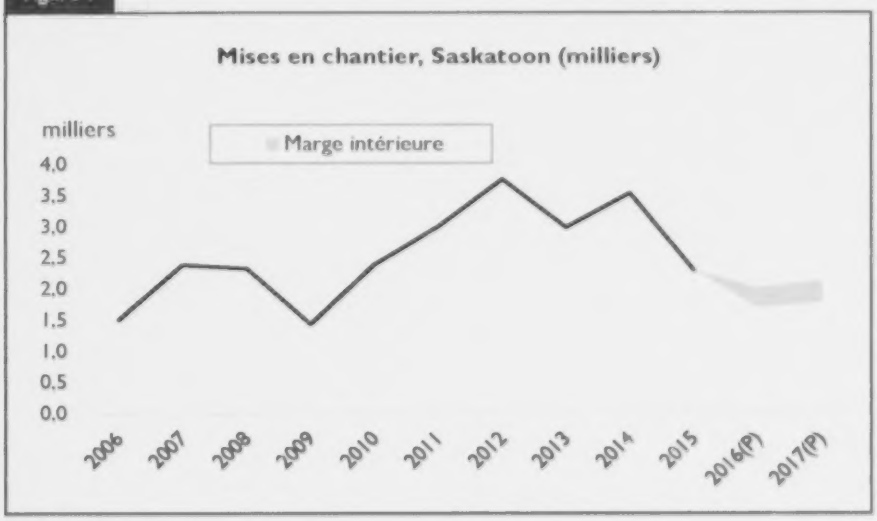
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations diminueront encore en 2016, puis augmenteront légèrement en 2017 grâce à une amélioration progressive des perspectives économiques.
- Les ventes MLS[MD] ralentiront en 2016, puis augmenteront légèrement en 2017 à Saskatoon.
- Le marché favorable aux acheteurs continuera d'exercer une pression baissière sur les prix de revente tout au long de 2017.
- En raison de la faiblesse du marché du travail, Saskatoon accueillera moins de nouveaux arrivants au cours des deux prochaines année.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le total des mises en chantier ralentira en 2016 et augmentera légèrement en 2017
3 Marché de la revente : les ventes MLS® reculeront en 2016 avant de progresser en 2017
4 Marché locatif : les taux d'inoccupation resteront élevés en 2016 puis diminueront légèrement en 2017
5 Tendances économiques : la faible conjoncture du marché du travail persistera en 2016 avant de se rétablir progressivement en 2017
6 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
8 Tendances en bref
9 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le total des mises en chantier ralentira en 2016 et augmentera légèrement en 2017

Après avoir diminué de 35 % pour s'établir à 2 293, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine (RMR) de Saskatoon devraient osciller entre 1 690 et 2 010 en 2016, puis entre 1 780 et 2 130 en 2017. La conjoncture économique plus faible a continué à freiner la demande de logements neufs, puisque la croissance de l'emploi et le solde migratoire ont ralenti. Cependant, le secteur de l'habitation local est aux prises avec une augmentation du stock de logements neufs et une offre croissante sur le marché de la revente. Par conséquent, les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2016, comparativement à l'année précédente. Une amélioration progressive de la conjoncture économique favorisera une légère hausse de la construction résidentielle en 2017.

En 2015, la faible conjoncture économique a provoqué une chute de 37 % des mises en chantier de maisons individuelles, qui ont atteint le chiffre de 1 000, soit leur plancher en neuf ans. En 2016, les mises en chantier de maisons individuelles à Saskatoon devraient se situer entre 900 et 1 000, puis entre 930 et 1 030 en 2017. Les constructeurs de maisons individuelles à Saskatoon continuent à faire face à la concurrence d'options moins coûteuses dans le secteur des logements collectifs, qui sont mieux adaptés aux accédants à la propriété. De plus, l'offre de logements existants demeure élevée, ce qui a contribué à la baisse des mises en chantier étant donné le ralentissement économique actuel. Cela dit, l'épuisement des stocks cette année et une légère amélioration des perspectives économiques pour l'année prochaine devraient suffire à soutenir une petite hausse des mises en chantier de maisons individuelles en 2017.

Au premier trimestre de 2016, le nombre réel de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté de 15 % pour s'établir à 201, contre 175 durant la même période en 2015. Malgré l'augmentation des mises en chantier, le nombre de maisons individuelles en construction a quand même diminué de 28 % en mars, comparativement au même mois de l'année précédente. Entre-temps, le stock de maisons individuelles achevées et invendues s'élevait à 326 à la fin du premier trimestre, en baisse de 13 % depuis mars 2015 mais considérablement supérieur à la moyenne quinquennale de 223 maisons. Près de 60 % de ces maisons se trouvent dans les quartiers du nord-est, du sud-est et du sud de Saskatoon.

Après une chute de 34 % pour se fixer à 1 293 en 2015, les mises en chantier de logements collectifs[2] devraient se situer entre 720 et 1 080 en 2016, puis entre 780 et 1 170 en 2017. La croissance soutenue des prix des maisons individuelles depuis plusieurs années a incité de nombreux acheteurs à chercher des options moins coûteuses, comme les logements collectifs, pour répondre à leurs besoins de logement. Les constructeurs ont été sensibles à cette évolution de la demande de logements neufs, et ils ont donc accru leur production de logements collectifs, laquelle s'est établie à près de 2 000 unités en 2014. Cependant, le ralentissement de la conjoncture économique et l'augmentation des stocks, plus particulièrement de jumelés et d'appartements, ont entraîné une réduction des mises en chantier de logements collectifs en 2015. Cette tendance devrait se maintenir en 2016, puisque les constructeurs reportent leurs nouvelles mises en chantier afin d'accélérer l'écoulement des unités achevées et invendues. L'année prochaine, une amélioration

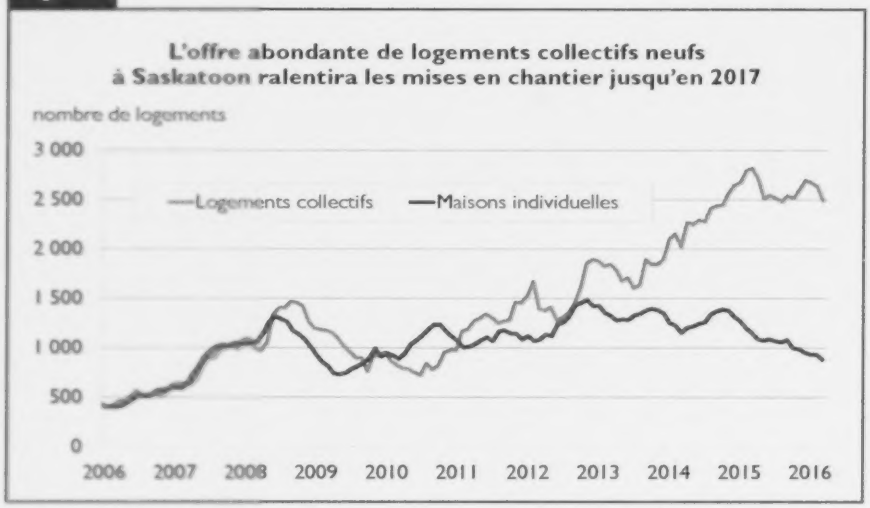
Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Jumelés, maisons en rangée et appartements

Figure 2



Source : SCHL, logements en construction plus logements achevés et non écoulés

progressive de la conjoncture économique et la réduction soutenue des stocks favoriseront une légère hausse des mises en chantier de logements collectifs.

Pendant les trois premiers mois de 2016, les mises en chantier de logements collectifs ont baissé de 59 % pour s'établir à 165, contre 404 durant la période correspondante en 2015. Cette baisse a découlé surtout de la réduction importante des mises en chantier d'appartements, qui ont chuté de 65 % depuis un an. Malgré cette chute, les mises en chantier d'appartements ont constitué presque 75 % des mises en chantier de logements collectifs au premier trimestre, dont les deux tiers étaient des logements du marché ou sociaux destinés au marché locatif. Quant au marché des propriétaires-occupants, le stock de logements collectifs achevés et invendus avait diminué de 10 % en mars, comparativement à l'année précédente. Cependant, à 366 logements, son niveau était de beaucoup supérieur à ses moyennes quinquennale de 230 et décennale de 150. Plus de la moitié de ce stock est composée de maisons en rangée ou en bande, dont la plupart se trouvent dans le nord-est de la ville. Puisque le nombre de maisons en rangée en construction s'est accru de 27 % en mars par rapport à l'année dernière, il y a un risque que ces maisons ne soient pas écoulées dès leur achèvement, ce qui alimentera la pression sur le niveau du stock au cours des mois à venir.

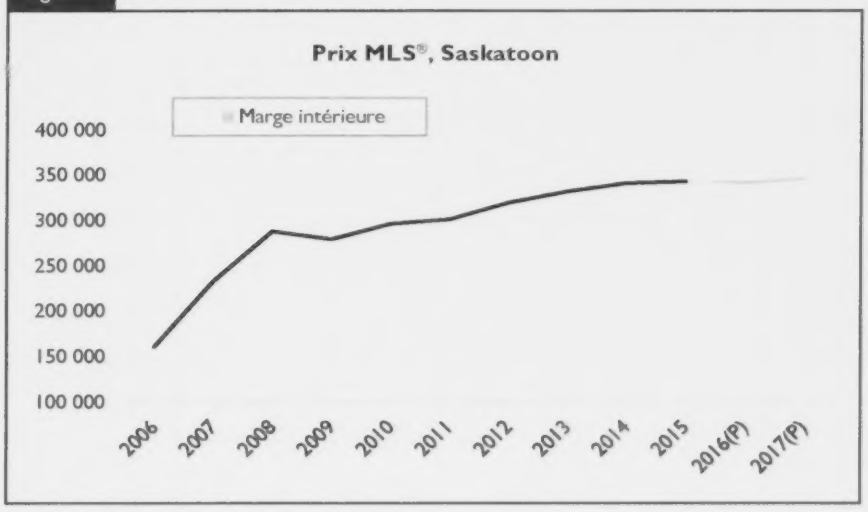
Marché de la revente : les ventes MLS® reculeront en 2016 avant de progresser en 2017

L'année dernière, les ventes MLS® à Saskatoon ont enregistré une première baisse depuis 2010, soit de 13 %, pour atteindre 5 215 logements. Les ventes MLS® devraient se situer entre 4 880 et 4 920 en 2016, puis entre 5 080 et 5 120 en 2017. La baisse des prix du pétrole et de l'uranium à l'échelle mondiale a ralenti la croissance de l'emploi et des revenus dans l'économie locale, tandis que la conjoncture plus faible du marché de l'emploi a fait diminuer le solde migratoire vers la région. Ensemble, ces facteurs ont réduit la demande de logements existants l'année dernière à Saskatoon et devraient continuer à le faire en 2016. L'année prochaine, une légère hausse de la croissance de l'emploi et du solde migratoire devrait soutenir modérément la demande de logements, ce qui accroîtra le nombre de transactions sur le marché de la revente à Saskatoon.

Figure 3

Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Figure 4



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Au premier trimestre de 2016, les ventes MLS® dans l'ensemble du marché de Saskatoon ont baissé de 7,5 % comparativement à la même période de l'année dernière. D'autre part, l'offre a continué d'augmenter sur l'ensemble du marché, puisque les inscriptions courantes ont progressé de 8 % en moyenne au premier trimestre de 2016, par rapport à la même période un an plus tôt. Une hausse de 15 % avait été enregistrée en 2015 d'une année à l'autre. Puisque l'offre s'est accrue plus rapidement que la demande, le marché est demeuré favorable aux acheteurs, en exerçant une pression baissière sur les prix de revente.

En 2015, le marché acheteur avait contribué à une pression baissière sur les prix de revente à Saskatoon, de sorte que le prix de revente moyen n'avait enregistré qu'un gain inférieur à 1 % pour s'établir à 342 727 $. À l'avenir, le prix MLS® moyen à Saskatoon devrait se situer entre 339 600 $ et 343 400 $ en 2016, puis entre 344 000 $ et 348 000 $ en 2017. Le prix de revente à Saskatoon a baissé de 3,1 % pour atteindre 334 381 $ au premier trimestre de 2016, contre 344 976 $ durant la même période en 2015. Parallèlement, l'indice des prix des propriétés MLS®, qui suit l'évolution des prix (corrigés de l'inflation) de quatre types d'habitation repères sur le territoire de la chambre immobilière de Saskatoon, avait reculé de 2,7 % en mars 2016, par rapport aux 12 mois précédents. Même si une pression baissière devrait continuer à s'exercer sur les prix pendant le reste de l'année, la SCHL a souligné, dans son rapport Évaluation du marché de l'habitation[3], que des signes élevés de surévaluation avaient été détectés sur le marché de Saskatoon au quatrième trimestre de 2015, de sorte que les prix observés n'étaient pas entièrement justifiés par la croissance des facteurs fondamentaux de l'économie et de la démographie, comme les revenus et la population.

Marché locatif : les taux d'inoccupation resteront élevés en 2016 puis diminueront légèrement en 2017

Le taux d'inoccupation moyen des appartements dans la RMR de Saskatoon devrait s'accroître légèrement pour se fixer à 6,7 % en octobre 2016, contre 6,5 % en 2015, puisque la demande de logements locatifs s'adoucira alors que l'offre augmentera en raison des achèvements. À la suite de l'accroissement du taux d'inoccupation l'automne dernier, la SCHL avait détecté des signes élevés de construction excessive dans la RMR de Saskatoon. D'ici l'année prochaine, l'amélioration de la conjoncture économique devrait entraîner une demande de logements locatifs un peu plus forte et ramener le taux d'inoccupation moyen des appartements à 5,5 % d'ici octobre 2017. Les pertes d'emplois, parmi les membres du groupe des 15 à 24 ans typiquement locataires, réduiront la demande de logements locatifs à Saskatoon cette année, comme le fera également la baisse du nombre de nouveaux arrivants. De plus, la possibilité d'acheter des logements collectifs neufs à des prix moins élevés à Saskatoon permettra à des ménages locataires d'accéder à la propriété. Du côté de l'offre, les mises en chantier d'appartements locatifs ont atteint 284 en 2015, contre 340 en 2014. Cette année, la construction de 63 appartements locatifs a débuté au premier trimestre. À mesure que ces appartements seront achevés cette année, une pression s'exercera à la hausse sur le taux d'inoccupation. Au total, 216 appartements locatifs ont été achevés à Saskatoon entre juillet 2015 et mars 2016.

[3] Voir (Évaluation du marché de l'habitation)

Un taux d'inoccupation des appartements relativement élevé limitera la croissance du loyer moyen sur la période prévisionnelle. Cela dit, les unités nouvellement achevées qui s'ajouteront à l'univers locatif dans les fourchettes de prix supérieures contribueront à faire monter le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres à Saskatoon, soit de 1 087 $ en octobre 2015 à 1 090 $ en octobre 2016 puis à 1 100 $ en octobre 2017.

Tendances économiques : la faible conjoncture du marché du travail persistera en 2016 avant de se rétablir progressivement en 2017

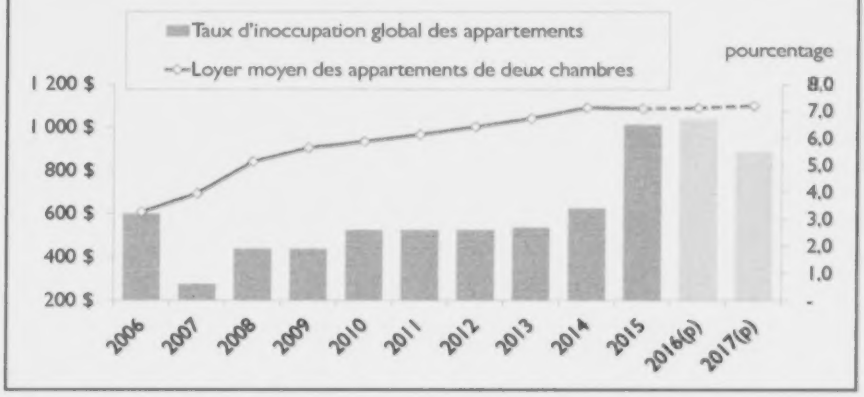
Après avoir progressé de moins de 0,5 % en 2015, le marché de l'emploi à Saskatoon devrait reculer de 0,8 % en 2016, sa première contraction depuis 2011. Les faibles prix du pétrole et de l'uranium ont continué à freiner les dépenses d'investissement et à limiter les intentions d'embauche des entreprises dans l'économie locale. Même si l'emploi devrait se contracter davantage que la main-d'œuvre, le taux de chômage augmentera cette année à Saskatoon. En 2017, une amélioration progressive des perspectives économiques, à la suite d'une légère hausse des prix des produits de base, devrait entraîner une croissance de 0,9 % de l'emploi et une réduction du taux de chômage. L'année prochaine, les gains se fonderont également sur les dépenses dans des projets d'infrastructure, commerciaux ou institutionnels.

Le nombre de personnes occupant un emploi à Saskatoon a diminué de 1 200 au premier trimestre de 2016, comparativement à une augmentation de 2 100 au premier trimestre de 2015. Cette diminution reflète des pertes de plus de 4 000 postes à temps plein, ce qui a plus que contrebalancé les gains de postes à temps partiel. Pendant cette période, le taux de chômage désaisonnalisé a atteint 6,4 % en moyenne à Saskatoon, en hausse par rapport à 5,8 % au quatrième trimestre de 2015.

À la suite d'une hausse de 4,1 % en 2012, la croissance de la population de Saskatoon a ralenti conjointement avec la baisse du solde migratoire vers la région. Pour Saskatoon, le solde migratoire a chuté de 32 % en 2015 pour s'établir à 4 032 personnes, contre 5 950 en 2014. Cette chute a contribué à limiter la croissance de la population à 2 % en 2015, alors que celle-ci avait atteint plus de 3 % en moyenne entre 2011 et 2014. À l'avenir, la croissance de la population devrait ralentir et se

Figure 5

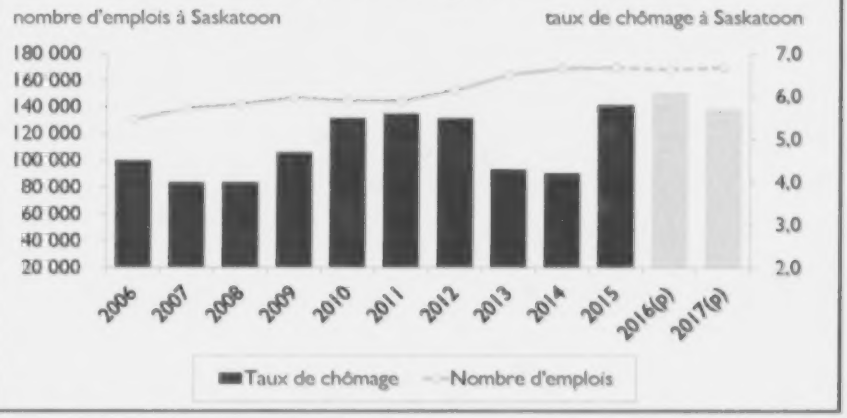
Le pourcentage d'appartements vacants restera élevé et les loyers des appartements de deux chambres augmenteront légèrement à Saskatoon



Sources : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (ELL) de l'automne, prévisions

Figure 6

Le nombre d'emplois à Saskatoon fléchira cette année et augmentera légèrement en 2017



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

fixer à 1,9 % cette année, puis s'accroître pour s'élever à 2,1 % en 2017, compte tenu d'une légère hausse du solde migratoire vers la région.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

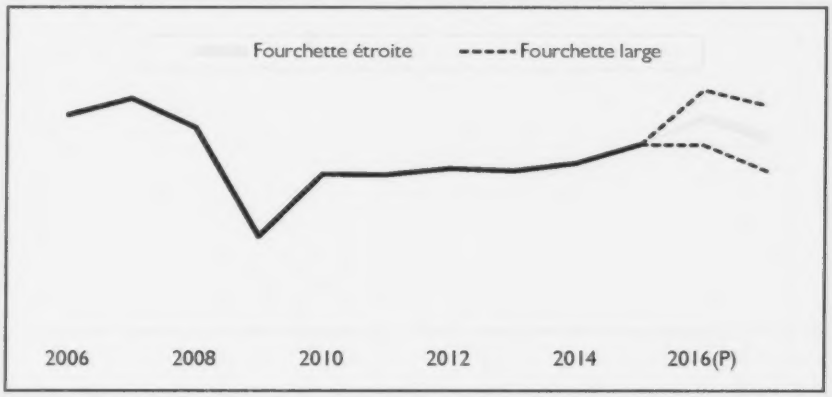
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

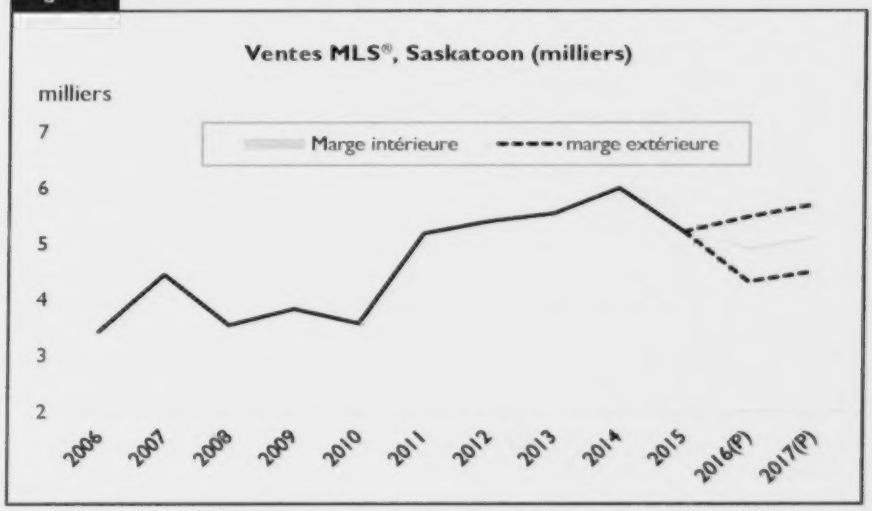
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	Le marché de l'emploi devrait se contracter en 2016, puisque la plus grande faiblesse des prix des produits de base a freiné les projets d'investissement dans les ressources et limité les intentions d'embauche des entreprises. La croissance de l'emploi devrait redevenir positive en 2017, ce qui contribuera à la demande de logements.
Revenu	Les pertes d'emplois à temps plein et l'augmentation du chômage ralentiront la croissance des revenus cette année, ce qui nuira à la demande de logements comparativement aux années précédentes.
Population	La baisse du solde migratoire a contribué à limiter la croissance de la population à 2 % en 2015, alors que celle-ci avait atteint plus de 3 % en moyenne entre 2011 et 2014. À l'avenir, la croissance de la population devrait s'élever à 1,9 % en 2016 et 2,1 % en 2017, ce qui aura un effet modérateur sur la demande de logements.
Marché de la revente	ALa diminution du nombre de transactions et des prix de revente modérera les acheteurs de logements d'un cran supérieur, ce qui ralentira le rythme des mises en chantier en 2016. De plus, l'augmentation du nombre d'inscriptions accroîtra la concurrence avec le marché du neuf, déjà aux prises avec une hausse des stocks. Ces facteurs auront un effet modérateur sur les mises en chantier d'habitations.
Stock de logements neufs	Malgré la baisse des mises en chantier d'habitations en 2015, le stock de logements neufs achevés et invendus par rapport à la population demeure supérieur à la norme historique et est un signe de construction excessive. Ce facteur limitera les mises en chantier en 2016 et 2017.

Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes posecertains risques au sujet des perspectives, certains facteurs pouvant avoir une incidence négative et d'autres, des répercussions positives. Ces risques sont indiqués ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette de prévisions large pour les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS®.

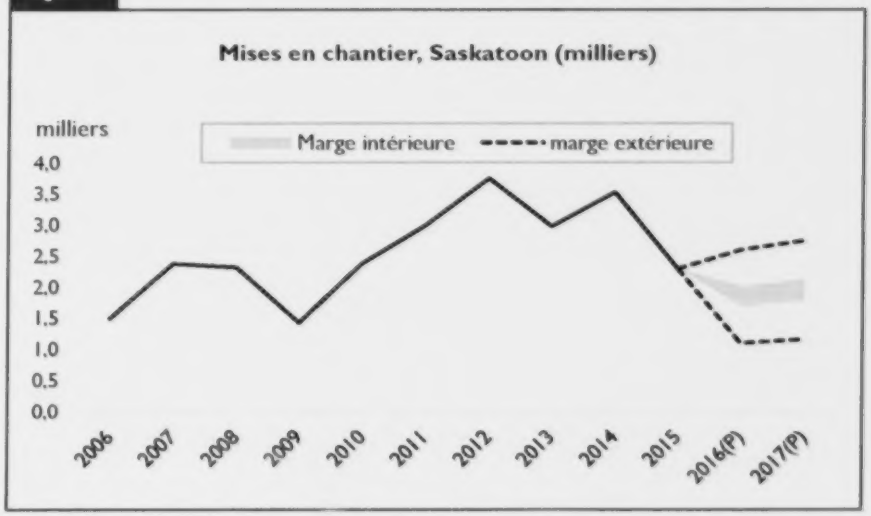
- Une baisse prolongée des prix du pétrole et de l'uranium ou un nouveau recul des prix par rapport aux niveaux actuels sur le marché pourrait donner lieu à une conjoncture économique plus faible que prévu. Dans un tel cas, le marché de l'emploi à Saskatoon pourrait se contracter davantage cette année par rapport aux projections actuelles, de sorte que les ventes de logements existants se rapprocheraient de la limite inférieure de 4 500 logements de leur fourchette large d'ici 2017.
- Suivant les perspectives, les stocks de logements neufs diminueront à un rythme constant. Une hausse additionnelle des stocks de logements neufs et une augmentation, supérieure aux prévisions, de l'offre de logements existants auraient pour résultat que les mises en chantier se rapprocheraient de la limite inférieure de 1 160 unités de leur fourchette large d'ici l'année prochaine.

Figure 7



Source : ACL (P): SCHL Prévision

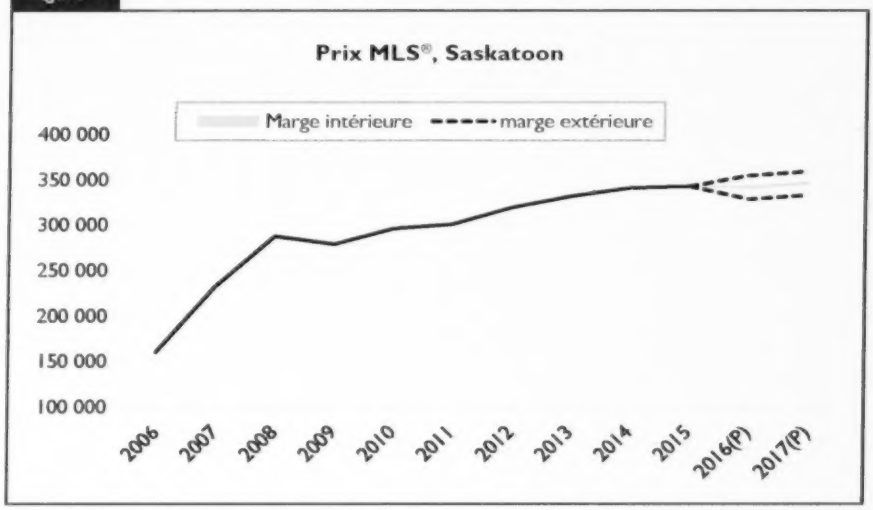
Figure 8



Source : SCHL, (P): Prévision

- Une amélioration plus importante que prévu des perspectives concernant les prix du pétrole en 2016 et 2017 stimulerait considérablement l'activité économique et la croissance de l'emploi, ce qui se traduirait par une demande de logements beaucoup plus forte pendant les deux prochaines années. Ainsi, les prix de revente se rapprocheraient de la limite supérieure de 359 100 $ de leur fourchette large d'ici 2017.

Figure 9



Source : ACI, (P): SCHL Prévision

Résumé des prévisions RMR de Saskatoon Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 658	1 577	1 000	900	1 000	930	1 030
Logements collectifs	1 322	1 954	1 293	720	1 080	780	1 170
Tous types de logements confondus	2 980	3 531	2 293	1 690	2 010	1 780	2 130
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 543	5 996	5 215	4 880	4 920	5 080	5 120
Prix MLS® moyen ($)	332 058	341 061	342 727	339 600	343 400	344 000	348 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,7	3,4	6,5	6,7	5,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 041	1 091	1 087	1 090	1 100
Indicateurs économiques					
Population	291 032	298 932	304 975	310 900	317 400
Nombre annuel d'emplois	164 200	169 100	169 700	168 300	169 800

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

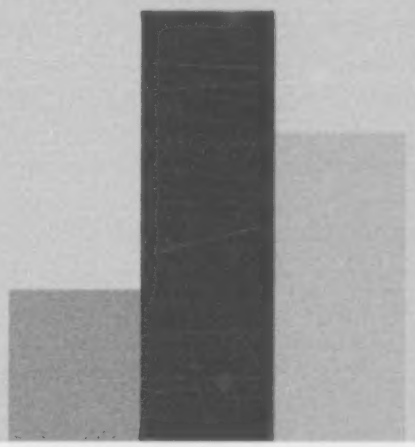
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64353_2016_B01